

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|
| SO 1 | II | SO 2 | II | SO 3 | I |
| GR 5.000 | GF 14.000 | GR 1.500 | GF 3.000 | GR 130 | GF 130 |
| a | 30° bis 48° | o | - | o | 30° bis 48° |
| TH 48 m ü.NHN FH 51 m ü.NHN | | | | | |
| SO 4 | I | SO 5 | I | SO 6 | II |
| GR 500 | GF 500 | GR 150 | GF 150 | GR 430 | GF 630 |
| o | 30° bis 48° | o | 30° bis 45° | o | 30° bis 45° |
| TH 45 m ü.NHN FH 49 m ü.NHN | | | | | |

LEGENDE

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Fremdenbeherbergung, Erholungs- und Appartementanlagen
 - GR max. zulässige Grundfläche (§ 18 BauNVO)
 - GF max. zulässige Geschosfläche (§ 20 BauNVO)
 - III bis IIII Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß (§ 20 BauNVO)
 - TH Höhe der baulichen Anlagen
 - TH max. Traufhöhe in m über NN
 - FH max. Firsthöhe in m über NN
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - D Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächenbereich
 - Parkplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- private Grünflächen
 - Parkanlage
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Pflanzung von Bäumen
- Er-satzige Pflanzen und Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Tiergaragen
 - Flächenmarkierung
 - Hilfslinie
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Potdamer Wald und Havellandgebiet"
 - Denkmalschutzgebäude
 - Bodendenkmal
- ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Gebäudebestand, Hauptgebäude
 - Gebäudebestand, Nebengebäude
 - Geländehöhe in m ü. NN
 - Baum Bestand
 - Wege und Straßenflächen, Bestand
 - Mauern, Bestand
- NUTZUNGSCHABLONE**
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-------------|------------------------|
| Grundfläche | Geschosfläche |
| Bauweise | Dachneigung |
| Firsthöhe | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und Appartementanlage festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels, Apartmenthotels
- Bürogebäude
- Shank- und Speisewirtschaften
- nicht abweisende Gewerbetätigkeiten
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Personal.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Teilgebiet SO 1 kann die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die einer der Geländebereiche hergestellt werden, um maximal 40 % erhöht werden.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16, 20 BauNVO)

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im SO 1 ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.

GEBÄUDEHÖHEN (§ 18 BauNVO)

Im Teilgebiet SO 1 wird ausnahmsweise auf der Fläche EFGH für einen Turm mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 5 m bis zu einer maximalen Firsthöhe von 56 m ü.NHN zugelassen, wenn die festgesetzte Geschosfläche nicht überschritten wird.

Im Teilgebiet SO 1 wird ausnahmsweise auf der Fläche BJK für einen Aussichtsturm eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 14 m bis zu einer maximalen Firsthöhe von 65 m ü.NHN zugelassen.

BAUGRENZEN (§ 23 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Teilgebiet SO 1 wird auf der Fläche ADFEF ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch glaubenswürdige Anbauten durch Glasüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 1.500 qm mit einer maximalen Höhe von 47 m ü.NHN und bis zu einer Grundfläche von 250 qm mit einer maximalen Höhe des Firstpunktes von 56 m ü.NHN zugelassen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MASSNAHME 1: Minimierung der Versiegelung

Die Verkehrsflächen, Parkplätze und Zufahrten sowie Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

Z.B. sind folgende Varianten möglich:

- Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasengittersteine, Rasensplagel

MASSNAHME 2: Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

PFLANZFESTSETZUNG 1: Schlosszufahrt

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (PF 1) ist eine 1,6 bis 1,8 m hohe Hecke aus Heidekräutern (Carpinus betulus) mit 2,4 m breiten Nischen anzupflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG 2: Rondell

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (PF 2) je qm ein Zierstrauch zu pflanzen. Bei Abgängigkeit des vorhandenen Baumes, ist mittig im Rondell eine rotblühende Rosenkante (Aesculus camosa) zu pflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG 3: Heckenpflanzung

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (PF 3) ist eine dicke Hecke aus Bäumen und Sträuchern (2 Bäume und 80 Sträucher je 100 qm) der Gehölzliste B anzupflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG 4: Parkplatzbegrünung

Entsprechend Planzeichnung sind zwischen den Parkplätzen 10 grosskronige Bäume der Gehölzliste A zu pflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG 5: Dachbegrünung

Im Teilgebiet SO 1 sind mindestens 1.000 qm Dachfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

ARTENLISTEN

- Gehölzliste A**
- Pflanzungen im Park und Parkplatzbegrünung
- Bäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
- Tilia cordata
 - Tilia x europaea
 - Aesculus hippocastanum
 - Aesculus camosa
 - Crataegus „Carnea“
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
- Pflanzungen im Park
- Bäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
- Aesculus flava
 - Aesculus indica
 - Quercus robur
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Ulmus x rechte
 - Liriodendron tulifera
 - Acer rubrum
 - Betula pendula
 - Salix alba
- Gehölzliste B**
- Heckenpflanzung
- Bäume und Sträucher: Halter, 100/150 cm und 80/120 cm hoch
- Amelanchier laevis
 - Acer campestre
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Lacurum vulgare „Vossii“
 - Lonicera xylosteum
 - Ilex aquifolium „C. van Tol“
 - Prunus cerasifera „Nigra“
 - Philadelphus „Belle Etoile“
 - Pinus laurocassia
 - Bunus serpyllifera
 - Rhododendron (in Sorten)
 - Rosa rubrifolia
 - Syringa vulgaris „Mrs. Lamour“
 - Viburnum farrar
- Falschbäume
- Falsche Kastanie
 - Silberlinde
 - Rothbuche
 - Eiche
 - Rastelia-Ulm
 - Tulparbaum
 - Rothahorn
 - Hängelahorn
 - Silberweide

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außer Flst. 60/0) ist Bestandteil des Denkmalsambios Schloss und Nebengebäude, Park und Dorfkirche in Marquardt. Soweit die Errichtung als auch der Park und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude sind als Einzelobjekte Bestandteil des Denkmalsambios des Landkassens Potdamer-Mittelmark.

Die denkmalwerten Gebäude sind in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten. Nutzungsbedingte Veränderungen können nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 15 DSchG vorgenommen werden.

Der Substanzschutz des Parks besteht aus raumbildenden Komponenten ein, so das Bodenniveau, die Vegetation, die Wege mit ihrer charakteristischen Materialbeschaffenheit, die Plastiken und die Kleinkunst. Die Setzungen zur umgebenden Landschaft, insbesondere die Sichtbeziehungen, sind ebenfalls Gegenstand des Denkmalschutzes.

Bodendenkmalschutz

Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal Nr. 5, das entsprechend § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgBodSchG) zu erhalten ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es einen Bereich der unter Bodendenkmalschutz (Körpergräber) steht. Für den Fall, dass Bodendenkmale vorhanden sind, unterliegen diese dem Schutzbestimmungen nach §§ 2.5 und 6 BbgBodSchG.

Landschaftsschutz

Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fügen im Landschaftsschutzgebiet "Potdamer Wald- und Havellandgebiet".

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Marquardt erfolgte in der Sitzung am 15.10.1998. Dies wurde am 16.11.1998 erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 02.11.1998 beteiligt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 20.05.1999 den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Bürger sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1999 erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 23.09.1999 hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1999 erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.1999 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 25.10.1999 bis 25.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung anhand des Vorentwurfes zum Bebauungsplan, Stand 08.05.1999, mit Schreiben vom 08.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 9 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Erläuterung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zum Orientierungsplan in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.1999 sowie durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplänen vorläufig in der Zeit vom 25.05.1999 bis 23.07.1999.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 01.12.1999 hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2000 ist mit Schreiben vom 28.01.2000 der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.08.1998 (GVBl. I Nr.9 S. 126) angezeigt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit am 13.04.2000 ausgefertigt.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 15.02.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einsichtungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ein Tag nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die vermerkte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Originalität ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum

Unterschrift, Vermessungsstelle

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2000 ist mit Schreiben vom 28.01.2000 der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.08.1998 (GVBl. I Nr.9 S. 126) angezeigt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 17.04.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einsichtungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 22.06.2000 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2000 einschließlich der Begründung gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB die Beteiligung der Bürger sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2000 erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25.07.2000 bis 26.08.2000.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 06.09.2000 hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Originalität ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum

Unterschrift, Vermessungsstelle

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 06.09.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung wird am 03.09.2000 ausgefertigt.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 03.09.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB erteilt durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht worden.

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)
- Bauartzulassungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 134)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I Nr. 57)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.1996 (GVBl. Bbg. S. 346)

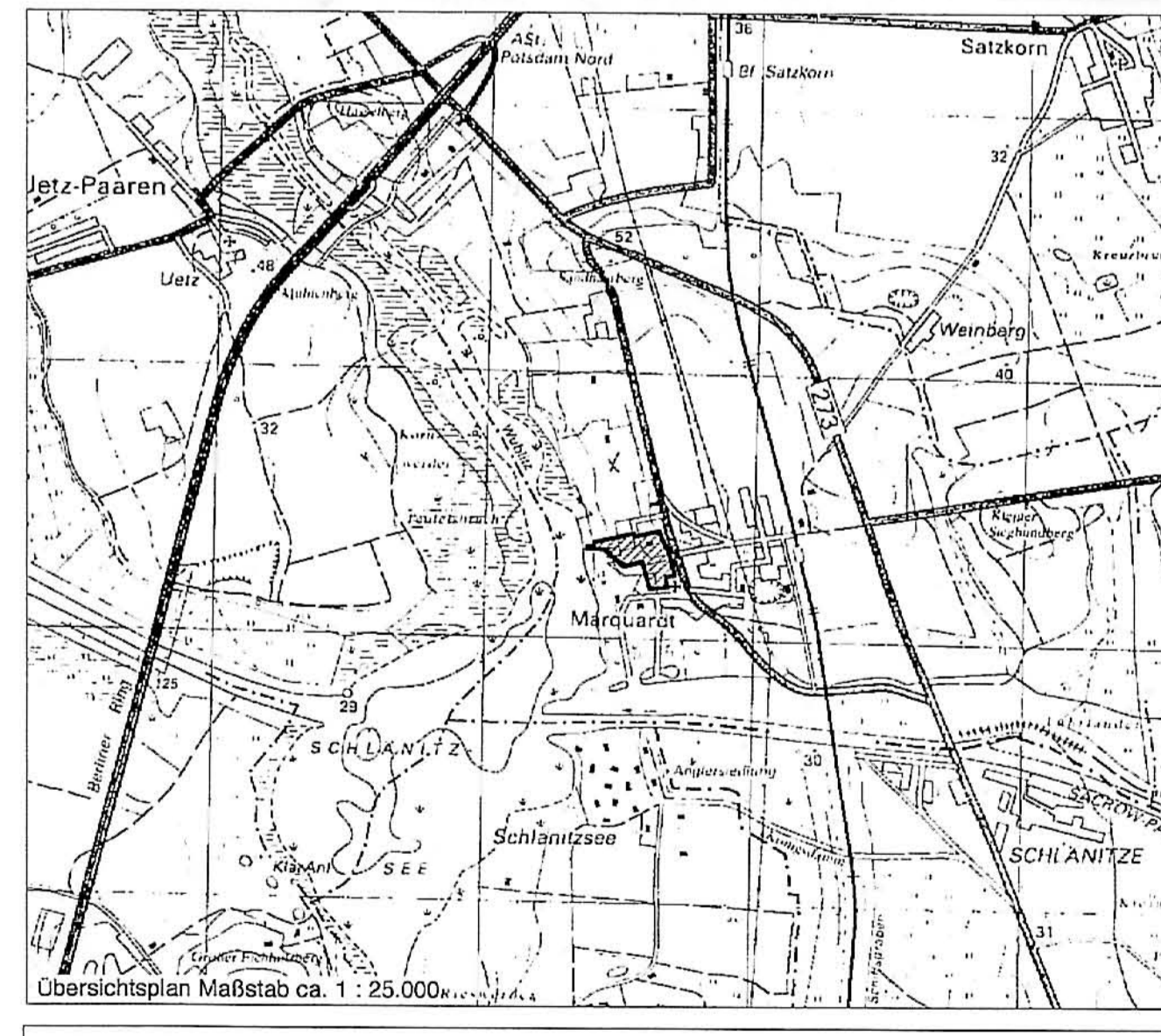
ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26.01.2000 übereinstimmt. Zu diesem Bebauungsplan gehört das Doppelflatt vom 22.03.2000 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Neu Fahrland, den 03.09.2000.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor



Gemeinde Marquardt **Amt Fahrland**

Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt"

Rechtskräftige Fassung vom: **26.01.2000**
1. Änderung **22.06.2000**

Gemarkung: Marquardt; Flur: 1 u. 6; Flurstücke: 60/3, 105/2, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7

Maßstab 1:500 (m Original)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

lindenau & mackrodt
 planungsgesellschaft

Raumplanung
 Bauleitplanung
 Landschaftsplanung
 Bauplanung

Potsdammer Straße 55
 16052 Glienicke/Potsdam
 Tel.: 033293 - 34228
 Fax: 033293 - 34229
 e-mail: lba@lindenau.de